

Esecuzione Immobiliare 90/2023 del R.G.E.

G. E. Dott. Elisa Remonti

ASTE
GIUDIZIARIE®
promossa da:

ASTE
GIUDIZIARIE®

Che Banca! S.p.A.

Codice fiscale: 10536040966

Viale Bodio, 37 – Palazzo 4

Milano (MI)

ASTE
GIUDIZIARIE®

- Avv. #####-

- Avv. #####-

ASTE
GIUDIZIARIE®

contro:

#####

Codice fiscale: #####

Via ##### , ##

(SS)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

RELAZIONE DEL C.T.U.

ex art. 568 C.P.C.

Ing. Alessandro A. Sanna

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

RELAZIONE E STIMA BENE

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SOMMARIO



Incarico	1
Quesiti del giudice.....	1
Ulteriori domande.....	1
Premessa ed individuazione dei beni	1
Bene N°1 - Appartamento ubicato a Muros (SS) - Via Brigata Sassari, 6, piano 1S – T	1
Bene N°2 - Magazzino ubicato a Muros (SS) - Via Brigata Sassari, 6, piano 1S.....	1
Rif. unico per i due beni.....	2
Lotto unico.....	2
Completezza documentazione ex art. 567	3
Rif. unico per i due beni.	3
Titolarità	3
Rif. unico per i due beni.	3
Confini.....	3
Rif. unico per i due beni.	3
Consistenza.....	3
Bene N°1 - Appartamento ubicato a Muros (SS) - Via Brigata Sassari, 6, piano 1S – T	3
Bene N°2 - Magazzino ubicato a Muros (SS) - Via Brigata Sassari, 6, piano 1S.....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	4
Bene N°1 - Appartamento ubicato a Muros (SS) - Via Brigata Sassari, 6, piano 1S – T	4
Bene N°2 - Magazzino ubicato a Muros (SS) - Via Brigata Sassari, 6, piano 1S.....	5
Dati catastali	6
Bene N°1 - Appartamento ubicato a Muros (SS) - Via Brigata Sassari, 6, piano 1S – T	6
Bene N°2 - Magazzino ubicato a Muros (SS) - Via Brigata Sassari, 6, piano 1S.....	6
Rif. unico per i due beni.	6
Patti	9
Rif. unico per i due beni.	9
Stato conservativo.....	9
Rif. unico per i due beni.	9
Parti Comuni.....	10
Rif. unico per i due beni.	10
Servitù, censo, livello, usi civici	10
Rif. unico per i due beni.	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Rif. unico per i due beni.	11
Stato di occupazione	11
Rif. unico per i due beni.	11
Provenienze ventennali	12
Bene N°1 - Appartamento ubicato a Muros (SS) - Via Brigata Sassari, 6, piano 1S – T	12
Bene N°2 - Magazzino ubicato a Muros (SS) - Via Brigata Sassari, 6, piano 1S.....	13
Formalità pregiudizievoli.....	14
Rif. unico per i due beni.	14
Normativa urbanistica	15
Rif. unico per i due beni.	15
Regolarità edilizia.....	17
Rif. unico per i due beni.	17
Vincoli ed oneri condominiali.....	18
Rif. unico per i due beni.	18
Stima / formazione lotti.....	18

Descrizione del mercato immobiliare e formazione prezzo - è vietata ogni

pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Valori unitari di stima	19
Formazione lotti	20
Costi di ristrutturazione.....	21
Deprezzamenti.....	21
Risposta al quesito aggiuntivo del giudice.....	21
Firma e chiusura perizia	23

INDICE FIGURE

Figura 1 - Foto aerea	2
Figura 2 - Ricostruzione stato luoghi secondo dati catastali.....	7
Figura 3 - Ricostruzione stato luoghi da rilievo	8
Figura 4 - Vista interno piano superiore.....	9
Figura 5 - Vista interno piano inferiore	10
Figura 6 - PUC Muros.....	17
Figura 7 - Schema valori ambito locale Agenzia Entrate	19

ASTE
GIUDIZIARIE®



INCARICO

All'udienza del 05/06/2024, il sottoscritto Ing. Sanna Alessandro Antonio, con studio in Via Bogino, 25 - 07100 - Sassari (SS), e-mail sandro.sanna@gmail.com, PEC alessandroantonio.sanna@ingpec.eu, Tel.393 9940320, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/06/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito risposta su posta certificata.

QUESITI DEL GIUDICE

L'incarico iniziale assegnato dal giudice viene riportato integralmente nell'allegato 1.

ULTERIORI DOMANDE

Nell'udienza in data 27 marzo 2025, in seguito alle osservazioni dell'avvocato del creditore procedente, il Giudice chiedeva al CTU incaricato la verifica e correzione di alcuni errori e che inoltre precisasse "*...la natura dei vari deprezzamenti, distinguendo tra a) deprezzamenti funzionali alla messa a vendita del bene, inteso quali oneri di regolarizzazione e/o di agibilità del bene; da b) deprezzamenti funzionali al mero migliore utilizzo e godimento del bene...*".

PREMESSA ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Muros (SS) - Via Brigata Sassari, 6, piano 1S - T
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Muros (SS) - Via Brigata Sassari, 6, piano 1S

Nel seguito si farà riferimento ai due beni nel loro insieme dove i dati sono comuni ed ai due beni distintamente quando vi sia la necessità una descrizione di dettaglio.

Vengono quindi individuati:

BENE N°1 - APPARTAMENTO UBICATO A MUROS (SS) - VIA BRIGATA SASSARI, 6, PIANO 1S - T

Appartamento fronte strada a due livelli più cortile sul retro costituito da un fabbricato abitativo composto da soggiorno, cucina, disimpegno, due camere e un bagno, nonché da un locale magazzino.

Le due unità immobiliari hanno rispettivamente ingressi uno dal cortile al quale si accede da una rampa di scale dalla via Mannu e l'altro dalla Via Brigata Sassari. Il locale abitazione con ingresso dal cortile in via Mannu è collegato con il piano inferiore a mezzo di una scala interna

BENE N°2 - MAGAZZINO UBICATO A MUROS (SS) - VIA BRIGATA SASSARI, 6, PIANO 1S

Locale magazzino al piano terra di un appartamento fronte strada a due livelli più cortile sul retro. Le due unità immobiliari hanno rispettivamente ingressi uno dal cortile al quale si accede da una rampa di scale dalla via Mannu e l'altro dalla Via Brigata Sassari.



RIF. UNICO PER I DUE BENI.

La vendita dei beni non è soggetta IVA.

Per i beni in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Muros (SS) - Via Brigata Sassari, 6, piano 1S - T
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Muros (SS) - Via Brigata Sassari, 6, piano 1S



FIGURA 1 - FOTO AEREA

**COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

RIF. UNICO PER I DUE BENI.

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa in virtù della presenza di relazione notarile redatta dal dott. Giulia Messina Vitrano, notaio in Corleone in data 24 luglio 2023 aggiornata alla data del 07 luglio 2023.

In occasione della presente relazione il sottoscritto tecnico ha effettuato autonomamente le proprie visure, aggiornate alla data del 23/01/2025 per redigere l'elenco delle iscrizioni così come da quesito n. 8 dell'incarico.

TITOLARITÀ

RIF. UNICO PER I DUE BENI.

L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene all'esecutato:

- ##### (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: #####

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- ##### (Proprietà 1/1)

CONFINI

RIF. UNICO PER I DUE BENI.

Confina con via Brigata Sassari, con proprietà #####, con via Mannu, con proprietà eredi #####.

CONSISTENZA

BENE N°1 - APPARTAMENTO UBICATO A MUROS (SS) - VIA BRIGATA SASSARI, 6, PIANO 1S - T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	35,80 mq	42,33 mq	1	42,33 mq	2,70 m	1S
Abitazione	93,94 mq	113,00 mq	1	113,00 mq	2,80 m	T
Cortile	98,00 mq	98,00 mq	0,2	19,60 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				174,93 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				174,93 mq		



Tribunale di Sassari

SEZIONE EE.II

Pag.4 di 23

Esecuzione Immobiliare n°90/2023 del R.G.E.

Relazione C.T.U.

Vers. 2.2

29/05/2025

BENE N°2 - MAGAZZINO UBICATO A MUROS (SS) - VIA BRIGATA SASSARI, 6, PIANO 1S

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	25,40 mq	30,30 mq	0,25	7,57 mq	2,50 m	
Totale superficie convenzionale:				7,57 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				7,57 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N°1 - APPARTAMENTO UBICATO A MUROS (SS) - VIA BRIGATA SASSARI, 6, PIANO 1S - T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/05/1987 al 01/01/1992	1. ##### 1/5 2. ##### 1/5 3. ##### 1/5 4. ##### 1/5 5. ##### 1/5	Catasto Fabbricati Fig. 12, Part. 229, Sub. 1 Categoria A6 Cl.1, Cons. 3,5 vani Rendita Lire 388 Piano T - 1
Dal 01/01/1992 al 26/07/2002	1. ##### 1/5 2. ##### 1/5 3. ##### 1/5 4. ##### 1/5 5. ##### 1/5	Catasto Fabbricati Fig. 12, Part. 229, Sub. 1 Categoria A6 Cl.1, Cons. 3,5 vani Rendita Lire 203.000 Piano T - 1
Dal 26/07/2002 al 29/11/2002	1. ##### 2/5 2. ##### 1/5 3. ##### 1/5 4. ##### 1/5	Catasto Fabbricati Fig. 12, Part. 229, Sub. 1 Categoria A6 Cl.1, Cons. 3,5 vani Rendita Lire 203.000 Piano T - 1
Dal 29/11/2002 al 31/08/2006	1. ##### 2/5 2. ##### 1/5 3. ##### 1/5 4. ##### 1/5	Catasto Fabbricati Fig. 12, Part. 229, Sub. 1 Categoria A3 Cl.1, Cons. 7 vani Rendita € 339,83 Piano S1 - T
Dal 31/08/2006 al 09/11/2015	1. #####	Catasto Fabbricati Fig. 12, Part. 229, Sub. 1 Categoria A3 Cl.1, Cons. 7 vani Rendita € 339,83 Piano S1 - T



Tribunale di Sassari

SEZIONE EE.II

Pag.5 di 23

Esecuzione Immobiliare n°90/2023 del R.G.E.

Relazione C.T.U.

Vers. 2.2

29/05/2025

Dal 09/11/2015	1. #####	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 229, Sub. 1 Categoria A3 Cl.1, Cons. 7 vani Rendita € 339,83 Piano S1 – T superficie: Tot.: 192 mq escluse aree scoperte 182 mq
-----------------------	----------	---

BENE N°2 - MAGAZZINO UBICATO A MUROS (SS) - VIA BRIGATA SASSARI, 6, PIANO 1S

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 30/06/1987 al 23/12/1991	1. #####	Catasto Fabbricati Foglio 12 Particella 229 Subalterno 2 Rendita: Lire 222 Categoria A/6, Classe 1 Consistenza 2,0 vani
Dal 23/12/1991 al 01/01/1992	1. ##### 1/1 nuda proprietà 2. ##### 1/1 usufrutto	Catasto Fabbricati Foglio 12 Particella 229 Subalterno 2 Rendita: Lire 222 Categoria A/6, Classe 1 Consistenza 2,0 vani
Dal 01/01/1992 al 19/03/1998	1. ##### 1/1 nuda proprietà 2. ##### 1/1 usufrutto	Catasto Fabbricati Foglio 12 Particella 229 Subalterno 2 Rendita: Lire 116.000 Categoria A/6, Classe 1 Consistenza 2,0 vani
Dal 19/03/1998 al 08/01/2004	1. ##### 1/1 nuda proprietà 2. ##### 1/1 usufrutto	Catasto Fabbricati Foglio 12 Particella 229 Subalterno 2 Rendita: Lire 116.000 Categoria A/6, Classe 1 Consistenza 2,0 vani
Dal 08/01/2004 al 30/06/2006	1. ##### 1/1 nuda proprietà 2. ##### 1/1 usufrutto	Catasto Fabbricati Foglio 12 Particella 229 Subalterno 2 Rendita: € 59,91 Categoria A/6, Classe 1 Consistenza 2,0 vani
Dal 30/06/2006 al 31/08/2006¹	1. ##### 1/1 nuda proprietà 2. ##### 1/1 usufrutto	Catasto Fabbricati Foglio 12 Particella 229 Subalterno 3 Rendita: € 92,96 Categoria C/2, Classe U Consistenza 25 mq
Dal 31/08/2006 al 09/11/2015	1. #####	Catasto Fabbricati Foglio 12 Particella 229 Subalterno 3 Rendita: € 92,96 Categoria C/2, Classe U Consistenza 25 mq
Dal 09/11/2015	1. #####	Catasto Fabbricati Foglio 12 Particella 229 Subalterno 3 Rendita: € 92,96 Categoria C/2, Classe U Consistenza 36 mq

¹ Dalla data del 30/06/2006 il sub. 2 diventa sub. 3



DATI CATASTALI

BENE N°1 - APPARTAMENTO UBICATO A MUROS (SS) - VIA BRIGATA SASSARI, 6, PIANO 1S - T

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								Graf
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graf	to
	12	229	1		A3	1	7 vani	192 mq	339,83 €	S1 - T		

BENE N°2 - MAGAZZINO UBICATO A MUROS (SS) - VIA BRIGATA SASSARI, 6, PIANO 1S

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								Graf
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graf	to
	12	229	3		C/2	U	25 mq	36 mq	92,96 €	T		

RIF. UNICO PER I DUE BENI.

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Come già relazionato esistono delle difformità dovute ai lavori di trasformazione del bene.

Non essendo tali lavori peraltro autorizzati si ritiene necessario riportare il bene alla condizione originaria per poter essere regolarizzato. Sarebbe possibile predisporre una variazione della planimetria catastale per renderla conforme allo stato dei luoghi, ma questa dovrebbe avvenire in seguito ad una pratica autorizzativa o ad una "mancata SCIA" e quindi successivamente alla verifica e regolarizzazione urbanistica del bene.

C'è da evidenziare inoltre una discrepanza tra i numeri civici registrati come "via Brigata Sassari n°22 piano T" per i sub 3 e "via Brigata Sassarin°6 piano S1-T" per il sub 1 pur insistendo nello stesso stabile ed essendo il sub 3 al piano inferiore rispetto al sub.1.

Da notare che nel certificato storico catastale si hanno due cognomi diversi per la stessa persona (#### #### # e #### #### #). Si tratta di un evidente lapsus calamai in quanto hanno lo stesso codice fiscale.



SITUAZIONE DA DOCUMENTAZIONE CATASTALE

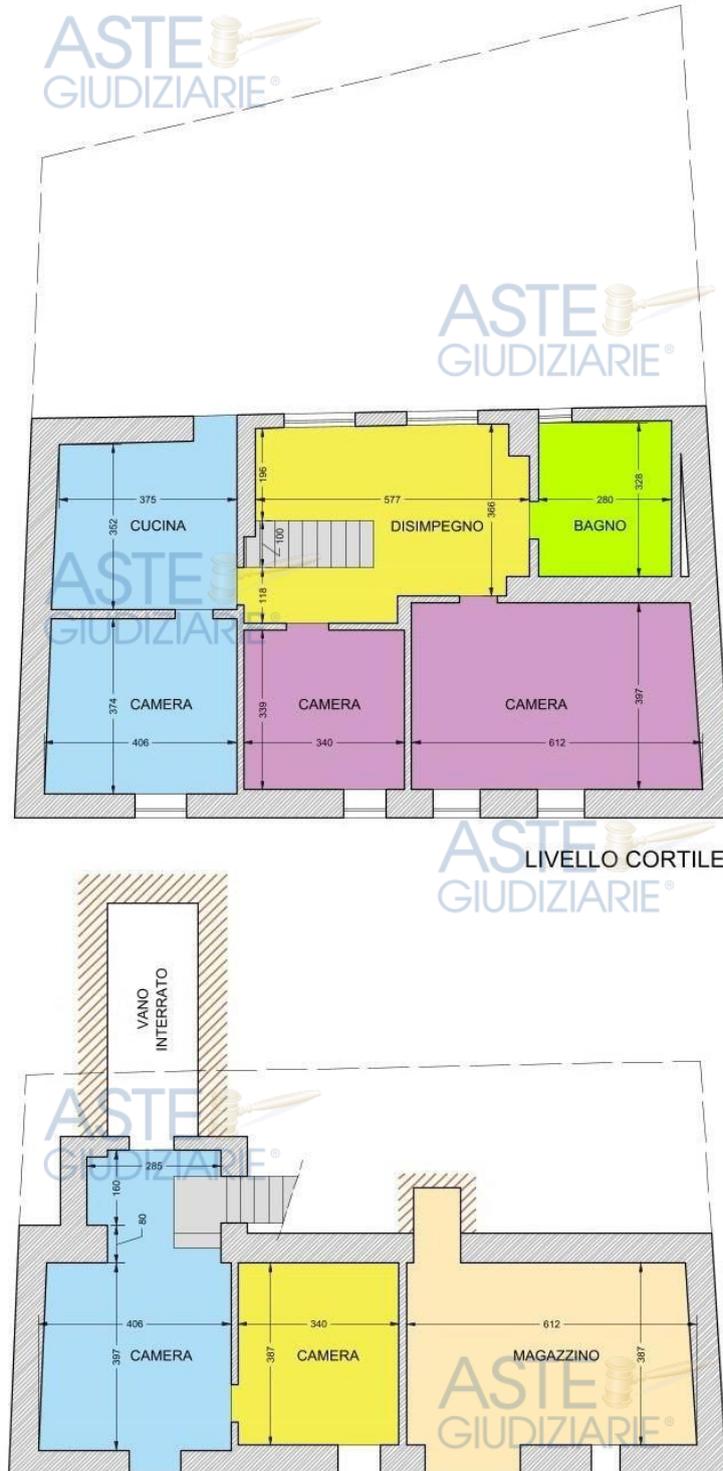
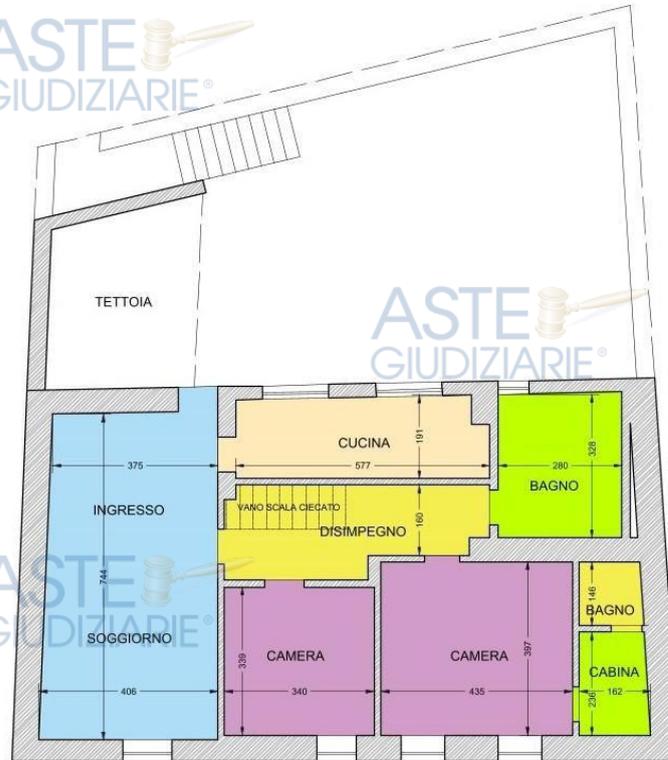


FIGURA 2 - RICOSTRUZIONE STATO LUOGHI SECONDO DATI CATASTALI



STATO DEI LUOGHI RILEVATO (con lavori di trasformazione non completati)



LIVELLO CORTILE



LIVELLO STRADA

FIGURA 3 - RICOSTRUZIONE STATO LUOGHI DA RILIEVO



PATTI

RIF. UNICO PER I DUE BENI.

L'immobile non risulta attualmente occupato dal proprietario esecutato né risultano contratti di locazione in essere a favore di terzi

STATO CONSERVATIVO

RIF. UNICO PER I DUE BENI.



FIGURA 4 - VISTA INTERNO PIANO SUPERIORE

L'immobile risulta alla data del sopralluogo disabitato ed in stato di semi-abbandono e risultano scollegate tutte le utenze. Al momento non risulta possibile un suo utilizzo se non dopo un importante intervento di ripristino.

Il sopralluogo evidenzia una situazione in cui il bene è sottoposto ad un intervento di trasformazione interrotto in fase di esecuzione.

Di fatto, da quanto è stato possibile capire lo scopo dell'intervento sarebbe stato quello di dividere il bene in due distinte unità immobiliari una al livello del piano cortile ed una al livello strada con la chiusura del solaio sul vano scala.

Nella realizzazione dell'unità al piano strada si ipotizzava anche l'annessione del magazzino individuato al subalterno 3, e quindi l'apertura di una porta tra le due unità immobiliari. Per fare ciò inoltre è stato variato il prospetto chiudendo in parte l'accesso al magazzino per

realizzare la porta di ingresso e trasformata una porta di ingresso dalla strada in finestra.

Di tali interventi non si riscontra traccia di alcuna pratica autorizzativa presso l'ufficio tecnico del comune di Muros come da allegata nota dell'ufficio tecnico.

Stante tale situazione il bene versa in condizioni generali di cattiva manutenzione sia per lo stato incompiuto sia per il fatto che risulta non abitato e non mantenuto da molto tempo.

Le pareti interne al piano inferiore sono ancora con intonaco al grezzo e da tinteggiare. Al piano superiore sono tinteggiate ma con evidenti segni di rattoppi sia in parete sia in soffitto e manifestano distacchi di intonaco e in alcuni punti tinteggiatura ormai fatiscente.



I pavimenti sono di bassa qualità, al piano inferiore sono in piastrelle tipo "cotto" mentre al piano superiore sono in parquet prefinito.



FIGURA 5 - VISTA INTERNO PIANO INFERIORE

Non esiste impianto di riscaldamento.

L'impianto elettrico al piano superiore non risulta funzionante, al piano inferiore invece è presente ma in stato di completamento con le sole canalizzazioni ed i fili ma realizzato come da ipotesi di variante.

L'impianto idrico è esistente e lo scarico è collegato alla fognatura comunale al piano inferiore è solo predisposto per quanto riguarda la cucina mentre sono presenti i pezzi del bagno.

Gli infissi interni al piano inferiore sono inesistenti, al piano superiore sono di scarsa qualità.

Gli infissi esterni al piano inferiore, a parte quello per la nuova porta sono in pessimo stato di manutenzione. Al piano superiore risultano anche in parte diroccati.

Il cortile non è agibile in quanto infestato da vegetazione che sembrerebbe essere così da svariati anni. Esiste una tettoia di realizzazione più recente anche questa non presente in alcun documento autorizzativo né visibile dalle foto aeree.

Nell'insieme il bene si presenta in pessimo stato generale.²

PARTI COMUNI

RIF. UNICO PER I DUE BENI.

Il bene non risulta inserito in contesto condominiale.

Sono in comune con i confinanti i muri perimetrali dell'abitazione del cortile.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

RIF. UNICO PER I DUE BENI.

Non risultano servitù gravanti sul bene

² La documentazione fotografica completa è riportata nell'allegato C4



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

RIF. UNICO PER I DUE BENI.

Il bene ha le tipiche caratteristiche della edilizia economica degli anni '50 e, come già evidenziato, denuncia una evidente carenza di manutenzione:

- La tipologia costruttiva è quella di muratura portante con solaio in laterocemento.
- Fondazioni: presumibilmente di tipo continuo realizzate in calcestruzzo armato;
- Strutture verticali: in muratura di blocchi in calcare
- Facciata: intonaco civile e tinteggiatura, stato di manutenzione scarso;
- Solai: in latero-cemento;
- Copertura: il tetto del fabbricato è realizzato con due falde laterali in tegole ed una parte centrale semplicemente impermeabilizzata
- Pareti interne: molto degradate in parte con intonaco da riprendere al piano superiore e da tinteggiare al piano inferiore.
- Pavimenti in parte realizzati in piastrelle al piano inferiore
- Pavimenti in parquet prefinito al piano superiore
- Infissi esterni: legno
- Persiane: legno molto degradati
- Infissi interni: porte a battente in legno tamburato;
- Impianto elettrico e idrico: presenti al piano superiore e solo predisposto al piano inferiore, privo di certificazione di conformità. Stato pessimo.
- Impianto termico assente
- Acqua calda sanitaria da boiler elettrico.
- La facciata sulla via Brigata Sassari è da riprendere e ristrutturare.

STATO DI OCCUPAZIONE

RIF. UNICO PER I DUE BENI.

Il bene è occupato dall'esecutato Sig. #####, che ne ha l'esclusiva disponibilità ma non lo abita per via dello stato di semiabbandono in cui versa il bene e dei lavori in corso.



PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N°1 - APPARTAMENTO UBICATO A MUROS (SS) - VIA BRIGATA SASSARI, 6, PIANO 1S - T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/05/1987 al 26/07/2002	##### nata a ##### (SS) il ##### 1/5 per diritto di proprietà. ##### nato a ##### (SS) il ##### 1/5 per diritto di proprietà. ##### nata a ##### (SS) il ##### 1/5 per diritto di proprietà. ##### nata a ##### (SS) il ##### 1/5 per diritto di proprietà. ##### nato a ##### (SS) il ##### 1/5 per diritto di proprietà. Codice Fiscale/P.IVA: #####	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			28/05/1987		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		U.R. Sassari	20/12/2002	162	44
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		U.R. Sassari	20/12/2002	44	162
		Dal 27/07/2002 al 31/08/2006	##### nata a ##### (SS) il ##### 1/5 per diritto di proprietà. ##### nato a ##### (SS) il ##### 1/5 per diritto di proprietà. ##### nata a ##### (SS) il ##### 1/5 per diritto di proprietà. ##### nato a ##### (SS) il ##### 1/5 per diritto di proprietà. Codice Fiscale/P.IVA: #####	TESTAMENTO OLOGRAFO	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
SCANU SIMONE A.	26/07/2002			244278	
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
AP Sassari	23/01/2003			80	1281



Tribunale di Sassari

SEZIONE EE.II

Pag.13 di 23

Esecuzione Immobiliare n°90/2023 del R.G.E.

Relazione C.T.U.

Vers. 2.2

29/05/2025

Dal 31/08/2006 ##### nato a ##### (SS) il ##### 1/1 per diritto di proprietà Codice Fiscale/P.IVA: #####	Compravendita			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	MANIGA GIOVANNI	31/08/2006	247986/19842	
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	UR Sassari	07/09/2006	15612	10130
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

BENE N°2 - MAGAZZINO UBICATO A MUROS (SS) - VIA BRIGATA SASSARI, 6, PIANO 1S

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/06/1992 al 31/08/2006 ##### nata a ##### (SS) il ##### per diritto di usufrutto ##### nato a ##### (SS) il ##### per diritto di proprietà	TESTAMENTO OLOGRAFO				
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
	Mario Faedda.	23/06/1992	33237		
	Trascrizione				
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
	Registrazione				
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
	AP Sassari	31/03/1992	669	1281	
	Dal 31/08/2006 ##### nato a ##### (SS) il ##### 1/1 per diritto di proprietà Codice Fiscale/P.IVA: #####	Compravendita			
Rogante		Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
MANIGA GIOVANNI		31/08/2006	247986/19842		
Trascrizione					



Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
UR Sassari	07/09/2006	15613	10131
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

RIF. UNICO PER I DUE BENI.

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Sassari aggiornate al 23/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Sassari il 07/09/2006
Reg. gen. 15614 - Reg. part. 2846
Quota: 1/1
Importo: € 160.000,00
A favore di UNICREDIT BANCA S.p.a.
Contro #####
Capitale: € 80.000,00

Note:

Estinzione totale dell'obbligazione in data 26/11/2007
Comunicazione di estinzione n.75 del 24/01/2008
Cancellazione totale in data 24/01/2008



- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Sassari il 23/11/2007
Reg. gen. 20515 - Reg. part. 3868
Quota: 1/1
Importo: € 165.000,00
A favore di Micos Banca S.p.a.
Contro #####
Capitale: € 110.000,00

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Sassari il 07/07/2023
Reg. gen. 12241 - Reg. part. 9172
Quota: 1/1
A favore di CheBanca! S.p.a.
Contro #####
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

L'onere di cancellazione a carico della procedura è l'imposta ipotecaria, stabilita dal Testo unico delle imposte ipotecarie e catastali, art. 13 della Tariffa, nella misura dello 0,50% dell'importo di iscrizione più la tassa ipotecaria di € 35,00 e l'imposta di bollo di € 59,00.

NORMATIVA URBANISTICA

RIF. UNICO PER I DUE BENI.

Il bene si trova all'interno della zona omogenea B1.1 / Sottozona B1.1 - zona di completamento disciplinata dall'art. 60 del P.U.C del comune di Muros.

Art. 60 - SOTTOZONA B1 (zona di completamento con tessuto edilizio compatto)

Questa sottozona è da considerarsi il primo sviluppo urbano fuori del centro storico ed è sottoposta parzialmente a P.P (D.A. n° 1985/U del 12.11.82, ormai decorso.

Gli interventi edificatori, in lotti già normati dal decorso P.P. (D.A. n° 1985/U/82) dovranno seguire le indicazioni del suddetto strumento attuativo, ai sensi dell'art. 17 della legge n° 1150/42.

Questa sottozona di completamento può essere oggetto di intervento edilizio diretto, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

a 0,80 mq/mq

- Altezza massima: mt. 10,50

- I.f.f.: 3,00 mc/mq in assenza di P.P. oppure fino ad un massimo di 4 mc/mq in presenza di piano attuativo;



- *Numero massimo dei piani: 3 fuori terra*
- *Distanza tra le pareti prospicienti di cui almeno una finestrata: mt. 8.*

Valgono le norme di cui all'art. 5 del D.A. 20.12.83

Distanza minima dai confini:

- *le costruzioni potranno sorgere sui confini di proprietà ovvero potranno distare minimo mt. 4,00.*

Distacco tra edifici:

- *la distanza minima tra due edifici non potrà essere inferiore a mt. 8,00, se con almeno una delle due pareti finestrate.*

Nelle zone inedificate esistenti o risultanti libere in seguito a demolizione, contenute in un tessuto urbano già definito o consolidato, che si estendono sul fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore a mt. 20, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza, qualora il rispetto delle distanze tra pareti finestrate comporti l'inutilizzazione dell'area o una soluzione tecnica inaccettabile, il Comune può consentire la riduzione delle distanze, nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile.

La concessione di tale speciale ed eccezionale beneficio sarà valutata con particolare attenzione dalla C.E.

Al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti, è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luci dirette a distanze inferiori a quelle sopraindicate, purché nel rispetto delle disposizioni fissate al riguardo dal Codice Civile.

Per quanto riguarda la distanza tra pareti non finestrate, valgono le norme del Codice Civile.

Sup. minima di parcheggio: ogni nuova costruzione dovrà essere dotata di posto macchina coperto o scoperto nella misura minima di 1 mq/10 mc. di costruzione.

Le autorimesse potranno essere anche interrato o seminterrate, compatibilmente con la soluzione architettonica accettabile dell'ingresso lato strada.

La disciplina dei cui al comma h) del presente articolo non si applica agli interventi di restauro, ristrutturazione e a quelli, in generale di recupero del patrimonio edilizio residenziale esistente, per i fabbricati realizzati antecedentemente l'entrata in vigore della legge n° 765/'67.

Per edifici con altre destinazioni, si veda il precedente art. 34 delle presenti N.T.A.

Piantumazione a verde: tutte le aree scoperte dovranno essere tenute a verde privato per almeno il 50% della relativa superficie.



FIGURA 6 - PUC MUROS

REGOLARITÀ EDILIZIA

RIF. UNICO PER I DUE BENI.

L'immobile **non risulta regolare** per la legge n° 47/1985.

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile non risulta agibile.

Come da dichiarazione del responsabile dell'ufficio tecnico del comune di Muros in riscontro alla richiesta di accesso agli atti relativa all'acquisizione di documenti inerenti la concessione edilizia e/o concessione in sanatoria e ogni altro atto in possesso dell'immobile oggetto di perizia, negli atti e archivi non risulta alcuna pratica edilizia per l'immobile in oggetto.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile (APE) *(redatto e prodotto e trasmesso al S.I.R.A. Sardegna dal sottoscritto Esperto del giudice come da punto 12 dell'incarico ricevuto)*
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.



VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI

RIF. UNICO PER I DUE BENI.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti oneri pendenti di altro genere sul bene

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

DESCRIZIONE DEL MERCATO IMMOBILIARE E FORMAZIONE PREZZO

La base di stima del mercato immobiliare a Muros è praticamente inesistente, Muros ha una popolazione di 819 abitanti. Dai dati dell'osservatorio immobiliare solamente meno dell'1% di tutti gli annunci immobiliari della provincia sono relativi Muros

In totale sono stati rilevati dall'osservatorio immobiliare 31 annunci immobiliari, di cui 10 in vendita e 21 in affitto, con un indice complessivo di 37 annunci per mille abitanti.

Secondo i dati dell'OMI, il prezzo degli appartamenti nelle diverse zone a Muros è compreso tra 755 €/m² e 1.000 €/m² per la compravendita e tra 3,4 €/m² mese e 4,5 €/m² mese per quanto riguarda le locazioni.

A dicembre 2024 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 805 al metro quadro, con una diminuzione del 14,81% rispetto a dicembre 2023 (945 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Muros ha raggiunto il suo massimo nel mese di giugno 2024, con un valore di € 1.025 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato marzo 2023: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 744 al metro quadro.

In sintesi le quotazioni ufficiali dell'Agenzia delle Entrate per il comune di Muros con riferimento al primo semestre dell'anno 2024 per abitazioni di tipo economico si attestano alla forchetta di valori compresi tra i 700 ed i 900 €/mq.

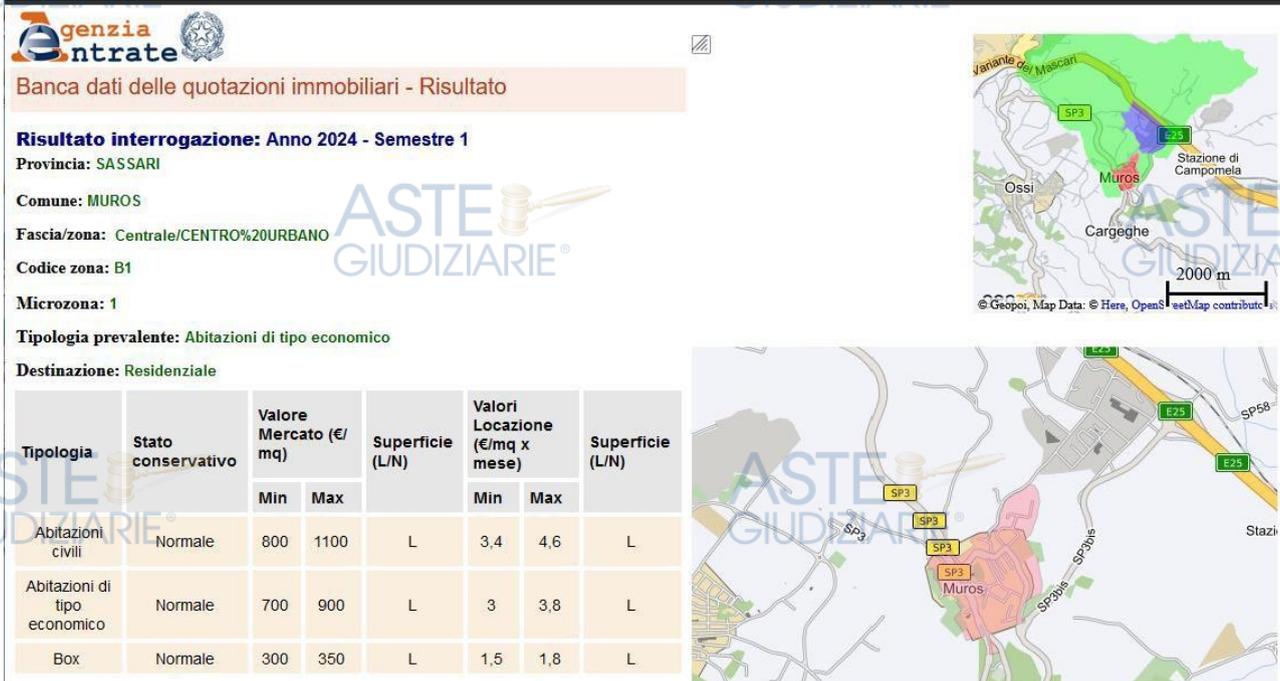


FIGURA 7 - SCHEMA VALORI AMBITO LOCALE AGENZIA ENTRATE

In considerazione della posizione periferica del bene e della conformazione con una parte interrata e senza aperture il prezzo di compravendita col bene **completamente ristrutturato** si attesta sul valore minimo di 700 €/mq.

Si è controllato presso l'IVG la valutazione e le iniziative di acquisto ad oggi di beni simili, in particolare nei comuni vicini di Ossi, di Usini e di Uri, e si è potuto constatare la completa stagnazione del mercato, il che porta a grandi ribassi nelle offerte di acquisto. La valutazione non può ovviamente basarsi su tali situazioni particolari legate al tipo di vendita forzata dei beni, ma non può non tenerne in parte conto, ragione per cui in maniera cautelativa si ipotizza un prezzo di compravendita ribassato di una ulteriore aliquota dei circa il 15%.

VALORI UNITARI DI STIMA

Considerando quindi la qualità, la posizione del bene e il suo stato di conservazione, nell'ipotesi di bene liberamente commerciabile ed in condizioni di fruibilità, il sottoscritto CTU in base a tutto quanto riportato nella presente relazione, agli esiti del sopralluogo, alla valutazione comparativa dei vari prezzi unitari ed in base alla sua esperienza e formazione professionale ritiene equo formare un prezzo di applicazione unico per il bene in valutazione, parametro inteso per un bene **completamente ristrutturato e regolarizzato**:

Valore unitario [€/mq]
595,00

**FORMAZIONE LOTTI**

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Muros (SS) - Via Brigata Sassari, 6, piano 1S

Appartamento fronte strada a due livelli più cortile sul retro costituito da un fabbricato abitativo composto da soggiorno, cucina, disimpegno, due camere e un bagno, nonché da un locale magazzino. Le due unità immobiliari hanno rispettivamente ingressi uno dal cortile al quale si accede da una rampa di scale dalla via Mannu e l'altro dalla Via Brigata Sassari. Il locale abitazione con ingresso dal cortile in via Mannu è collegato con il piano inferiore a mezzo di una scala interna.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 229, Sub. 1, Categoria A3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 104.083,35

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Muros (SS) - Via Brigata Sassari, 6, piano 1S

Locale magazzino al piano terra di un appartamento fronte strada a due livelli più cortile sul retro. Le due unità immobiliari hanno rispettivamente ingressi uno dal cortile al quale si accede da una rampa di scale dalla via Mannu e l'altro dalla Via Brigata Sassari.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 229, Sub. 3, Categoria A6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 4.504,15

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Muros (SS) - Via Brigata Sassari, 6, piano 1S	174,93 mq	595,00 €/mq	€ 104.083,35	100,00%	€ 104.083,35
Bene N° 2 - Magazzino Muros (SS) - Via Brigata Sassari, 6, piano 1S	7,57 mq	595,00 €/mq	€ 4.504,15	100,00%	€ 4.504,15
Valore di stima:					€ 108.587,50

Valore di stima lorda: € **108.587,50**

**COSTI DI RISTRUTTURAZIONE**

Per stimare i costi di ristrutturazione da porre in detrazione tra i deprezzamenti ci si riferisce ai dati rilevati da diversi siti specializzati (*hausme.it, edilnet.it, domidea-ristrutturazioni.it etc.*) e si sono ipotizzate alcune voci tipiche quali:

- piccole modifiche alla distribuzione interna
- rifacimento di bagni e cucina
- nuovi impianti
- ripristino pavimenti ammalorati (in parte anche sovrapposti)
- pitturazione
- nuovi infissi esterni e porte interne (e/o ripristino di quelli esistenti)

Ovvero quella che tecnicamente viene comunemente chiamata "ristrutturazione minima", ma che in questo caso è anche indispensabile.³ Visto lo stato in cui al momento versa il bene.

DEPREZZAMENTI

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Mancata SCIA e costo tecnico di regolarizzazione e progettazione variante e DL	12.000,00	€
Aggiornamento dati e planimetrie catastali	2.000,00	€
Demolizione e smaltimento tettoia abusiva e ripristino funzionalità cortile	3.500,00	€
Completamento dei lavori di ristrutturazione edilizia ed impiantistica (stimato in 180 €/mq x 220 mq lordi)	39.600,00	€
Oneri per certificazioni, collaudi ed ottenimento dell'agibilità	3.500,00	€
Totale	60.600,00	€

RISPOSTA AL QUESITO AGGIUNTIVO DEL GIUDICE

Il valore dei deprezzamenti utilizzato è comprensivo di una serie di lavorazioni atte a rendere appetibile e vendibile il bene. Alcuni di questi interventi migliorativi non sono essenziali per la piena funzionalità e commerciabilità dell'immobile, quali tinteggiature interne di carattere estetico e sostituzione degli infissi esistenti in assenza di comprovate condizioni di degrado strutturale.

Tali interventi, sebbene migliorativi sotto il profilo estetico o energetico, e pur potendo incrementare il valore percepito dell'immobile sul mercato, **non compromettono la fruibilità, la regolarità urbanistica o l'abitabilità del bene**, e pertanto possono non venire considerati ai fini della determinazione del valore

³ Per tutto quanto sopra riportato è necessario segnalare in conclusione che il bene oggetto di perizia non sarebbe regolarmente commerciabile e che per renderlo tale in estrema sintesi necessiterebbe di:

- lavori edilizi di ristrutturazione
- regolarizzazione edilizia e certificazioni
- certificato di agibilità

con i relativi costi sopra stimati ed i corrispondenti tempi tecnici ed amministrativi per avere la piena fruibilità e commerciabilità del bene.



Tribunale di Sassari

SEZIONE EE.II

Pag.22 di 23

Esecuzione Immobiliare n°90/2023 del R.G.E.

Relazione C.T.U.

Vers. 2.2

29/05/2025

In sostanza si possono escludere tutte le pitturazioni interne di pareti e soffitti (630 mq) e la ristrutturazione degli infissi esterni (18 mq) e la sostituzione dei infissi interni (n.5)

Importi che si possono escludere dal conteggio dei deprezzamenti

Pitturazioni interne	mq 630,00	8,5 €/mq	€ 5.335,00
Ristrutturazione infissi esterni	mq 18,00	450 €/mq	€ 8.100,00
Sostituzione porter interne	n. 5	110,00 €/cad	€ 550,00
Totale			€ 13.985,00

Valore di stima lordo **+ € 108.587,50**

Importo complessivo deprezzamento: **- € 60.600,00**

Importo deprezzamento non necessario per la vendita **+ € 13.985,00**

Valore finale di stima: **€ 61.972,50**

In conto tondo quindi:

Valore finale di stima € 62.000,00 (EURO SESSANTADUEMILA/00)

ASTE
GIUDIZIARIE®

**FIRMA E CHIUSURA PERIZIA**

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 C.P.C., avendo dato evidenza della stessa alle parti ricevute, deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti

Sassari, li 02/05/2025

L'Esperto ex art. 568 C.P.C.
Ing. Alessandro Antonio Sanna

Allegati:

- *B1) Quesiti del giudice*
- *C1) Documentazione Agenzia Entrate (Catasto)*
- *C2) Documentazione Agenzia Entrate (Conservatoria)*
- *C3) Dichiarazione Ufficio Tecnico Comune di Muros*
- *C4) Documentazione Fotografica*
- *C5) Attestazione Prestazione Energetica*